

Tribunale Civile di Cagliari



Esecuzione Immobiliare N° 343/2015

Creditore procedente:

Debitore:



Consulenza Tecnica d'ufficio



Consulente Tecnico d'ufficio: **Dott. Ing. Stefano Atzeni**



Studio di Ingegneria e Architettura
Via Rossini 6, 09128 Cagliari, Tel. e Fax 070403095 – 3471886872
e-mail: s.atzeni@tin.it PEC: stefano.atzeni@ingpec.eu

Esecuzione Immobiliare N° 343/2015

Creditore procedente:

Debitore:

Consulente tecnico d'ufficio:

Dott. Ing. Stefano Atzeni

Relazione del Consulente tecnico



Nell'udienza del giorno 04/04/2017, con accettazione d'incarico e giuramento del 10/04/2017

presso il Tribunale di Cagliari, il Giudice Dott. _____ mi conferiva l'incarico di consulenza tecnica nella causa in oggetto ponendo i seguenti quesiti:

- 1) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta, **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.
- 2) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- 3) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **proceda**, ove necessario, e **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 6) **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (**solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**), all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 7) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 8) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 9) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 10) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 11) **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà

ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- 12) determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 13) acquisisca** informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 14) predisponga** quale allegato autonomo l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- b) invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche

regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- c) **invii telematicamente, trenta giorni prima dell'udienza** fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati;
- d) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico **qualora le parti abbiano fatto pervenire nel termine di cui al superiore capo b) osservazioni all'elaborato peritale;**
- e) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- f) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

I RISULTATI DEGLI ACCERTAMENTI

Ad evasione dell'incarico ricevuto, avendo proceduto alle indagini e ai rilievi del caso, espongo qui di seguito i risultati dei miei accertamenti.

Nel sopralluogo effettuato in data 29/06/2017 presso l'immobile oggetto della causa non è stato possibile accedere all'immobile in quanto la Sig.ra _____ non aveva ritirato la Raccomandata di avviso del sopralluogo, mentre nei successivi sopralluoghi effettuati in data 10/07/2017 e in data 28/07/2017 il sottoscritto C.T.U. Ing. Stefano Atzeni ha eseguito le operazioni peritali rilevando l'immobile ed effettuando diverse fotografie, interne ed esterne.

1) **I beni soggetti a pignoramento:**

Con verbale di pignoramento immobiliare notificato il 04/06/2015 dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari, Rep. N. 3.101/2015 trascritto il 29/07/2015 ai nn 20037 del reg. gen. e 15880 del reg. part., a favore di _____ con sede in Elmas (Ca) via Perucca 7, CF. _____ e P.I. _____ contro _____ nata a _____ il _____, C.F. : _____, residente a _____ via _____ n. _____ sono stati pignorati i seguenti beni:

1. **Proprietà per la quota pari a 1/2 dell'intero dell'immobile sito in Comune di Suelli in via A. Gramsci n° 9 piano 1, censito al N.C.E.U. col Foglio 14 Mapp. 335 sub. 2, vani 7, cat. A/2, Cl 5, Consistenza 7 vani, Sup. catastale Totale 156 mq, Totale escluse aree scoperte 137 mq, Rendita Euro 379,60.**

La restante quota di 1/2 è intestata a _____ nato a _____

Si precisa che detta unità risulta costituita catastalmente, quale unità afferente edificata in sopraelevazione alla particella 335 sub. 1 (già 335 intero) nell'anno 1993.

Il maggior fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato edificato con concessione edilizia n° 3 /88 rilasciata in data 22/04/1988.

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto con atto di compravendita rogito Notaio Antonio Galdiero in data 08/10/2010 rep. 37949/22232, trascritto a Cagliari il 13/10/2010 ai nn. reg. gen. 33998, reg. part. 21440, contro _____, a favore _____ nata a _____ il _____ e _____ nato a Cagliari il _____, per la quota di proprietà pari a 1/2 pro indiviso ciascuno in regime di separazione dei beni.

Trascrizioni pregiudizievoli - Identificazione dell'immobile - Stato di proprietà.

A seguito degli accertamenti effettuati dal sottoscritto CTU presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari di tutte le formalità rilasciate dal medesimo Ufficio che lo riguardano a far data dal ventennio **sino al giorno 22 novembre 2017**, e sulla base dei documenti in atti, e cioè la relazione notarile del Dr. Enrico Vacca, Notaio in Bosa, risulta:

Identificazione dell'immobile

Appartamento ad uso civile abitazione al piano primo sito in Comune di Suelli in via A. Gramsci n° 9 piano 1, censito al N.C.E.U. col Foglio 14 Mapp. 335 sub. 2, vani 7, cat. A/2, Cl 5, Consistenza 7 vani, Sup. catastale Totale 156 mq, Totale escluse aree scoperte 137 mq, Rendita Euro 379,60, porzione del maggior fabbricato edificato su due piani fuori terra con accesso da cortile condominiale al piano terra in via A. Gramsci n° 9.

Detta unità risulta costituita catastalmente quale unità afferente edificata in sopraelevazione alla particella 335 subalterno 1 (già 335 intero), a seguito della dichiarazione di nuova costruzione presentata all'ufficio tecnico erariale il giorno 2 giugno 1993 e registrata con il protocollo 4/B1.

Il maggior fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato edificato con concessione edilizia n° 3 /88 rilasciata in data 22/04/1988.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA DAL VENTENNIO:

- In precedenza l'immobile al piano terra in Comune di Suelli distinto al N.C.E.U. al Foglio **14 Mapp. 335** era pervenuto in virtù di atto di compravendita rogito Notaio Dott. Alberto Luciano in data 31/12/1987 rep. n. 2329, rac. n. 649 a favore di _____, nato a _____ e _____, nata _____ il _____, trascritto a Cagliari il 09/01/1988 a cas. 460 art. 333.
- Con atto di compravendita rogito Notaio Antonio Galdiero in data 08/10/2010 rep. 37949/22232, trascritto a Cagliari il 13/10/2010 ai nn. reg. gen. 33998, reg. part. 21440, da _____ e _____, l'immobile oggetto di pignoramento sito in Comune di **Suelli**, facente parte del maggior fabbricato avente accesso dalla via Gramsci n° 9, sito al piano primo, con annesso tratto di cortile censito al N.C.E.U. col Foglio 14 Mapp. 335 sub. 2, vani 7, cat. A/2, Cl 5, passava a _____ nata a _____ il _____ e _____ nato a _____, per la quota di proprietà pari a ½ pro indiviso ciascuno in regime di separazione dei beni.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **IPOTECA VOLONTARIA** di Euro 300.000,00 iscritta il 13/10/2010 ai nn. 34000 del reg. gen. e 8871 del reg. part. A garanzia del mutuo di € 150.000,00,

a favore: BANCA Banca 24-7 S.p.A.

contro: _____ il _____ e _____ nato a _____ il _____ ,
nascente dal contratto di mutuo rogito Notaio Antonio Galdiero in data 08/10/2010 rep.
37950 racc. 22333.

- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato il 04/06/2015 dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari, Rep. N. 3.101/2015 e trascritto il 29/07/2015 ai nn 20037 del reg. gen. e 15880 del reg. part., a favore di _____ , con sede in _____ via _____ , CF. e P.I _____ **gravante sulla quota pari a 1/2 dell'intero** pro indiviso dell'appartamento sito in Comune di Suelli in via A. Gramsci n° 9 piano 1, censito al N.C.E.U. col Foglio 14 Mapp. 335 sub. 2, di proprietà di _____ , nata a _____ il _____ , C.F. : _____ , residente a _____ via _____ n. _____ .

2) Descrizione dell'immobile:

Immobilie indicato in pignoramento al punto 1.:

1. **Proprietà per la quota pari a 1/2 dell'intero dell'appartamento sito in Comune di Suelli in via A. Gramsci n° 9 piano 1, censito al N.C.E.U. col Foglio 14 Mapp. 335 sub. 2, vani 7, cat. A/2, Cl 5, Consist. 7 vani, Sup. catastale Totale 156 mq, Totale escluse aree scoperte 137 mq, Rendita Euro 379,60, porzione del maggior fabbricato edificato su due piani fuori terra con accesso da cortile condominiale al piano terra in via A. Gramsci n° 9.**

- Proprietari dell'appartamento oggetto di pignoramento sono l'esecutata _____ nata a _____ il _____ e l'ex coniuge _____ nato a _____ il _____ , per la quota di proprietà pari a 1/2 pro indiviso ciascuno.

- _____ e _____ si sono separati consensualmente avanti al Presidente del Tribunale di Cagliari in data _____ e risulta in data _____ pronunciato il DECRETO DI OMOLOGA SEPARAZIONE CONSENSUALE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI in base

al quale risulta che “vivranno separati, con mutuo rispetto, nella casa familiare in corso di divisione, realizzeranno nei prossimi mesi un secondo ingresso, indipendente da quello principale. Ogni coniuge avrà una porzione dell’abitazione, scelta di comune accordo, con la possibilità per i figli di spostarsi liberamente dall’un genitore o dall’altro.”

Nel corso degli accertamenti e accessi effettuati il sottoscritto CTU ha constatato che

l’appartamento oggetto di pignoramento indicato al punto 1 censito al N.C.E.U. col Foglio

14 Mapp. 335 sub. 2, porzione del maggior fabbricato edificato su due piani fuori terra, e con

accesso dal cortile condominiale in via A. Gramsci n° 9 in Comune di Suelli è difforme dalla

concessione edilizia n° 3 /88 rilasciata in data del 22/04/1988, in quanto è stato frazionato

ABUSIVAMENTE in 2 Unità Abitative e in parte ampliato, una attualmente occupata dalla

Sig.ra _____ con i figli e l’altra dal Sig. _____, e che risultano presentate al

SUAP del Comune di Suelli 2 pratiche edilizie n° 2324 del 2017 e n° 1736 del Gennaio

2018 di frazionamento che sono state dichiarate irricevibili a seguito della mancata

presentazione della documentazione integrativa richiesta.

- **Il sottoscritto CTU pertanto con nota datata 31/01/2018 prot. n. 336, considerato che i lavori di frazionamento erano stati iniziati e completati in assenza di titolo abilitativo, ha richiesto un Parere Preventivo al Comune di Suelli affinché si esprimesse circa la sanabilità degli abusi edilizi o sulla necessità di ordinare la demolizione della porzione di immobile ampliata e il ripristino dello stato dei luoghi conformemente all’originario titolo abilitativo che prevedeva una unica unità immobiliare, cioè quella descritta in pignoramento.**
- **Il Responsabile del Servizio dell’ufficio tecnico del Comune di Suelli con nota prot. n. 756 del 01/03/2018 ha dato risposta comunicando che gli abusi edilizi eseguiti sull’immobile oggetto di pignoramento non sono sanabili in quanto l’ampliamento planimetrico supera la volumetria massima consentita e non rispetta la distanza minima dai confini e che pertanto sta procedendo ad attivare tutte le procedure previste dalla normativa vigente in materia di abusi edilizi al fine di ordinare la demolizione della porzione ampliata e il**

ripristino dello stato dei luoghi.

Pertanto, non essendo sanabili gli Abusi edilizi sopra evidenziati, l'immobile pignorato al punto 1 sarà valutato dal sottoscritto CTU Ing. Stefano Atzeni come unica unità immobiliare in conformità al titolo abilitativo originario, detraendo dal valore dell'immobile i costi di demolizione della porzione in ampliamento e del ripristino dello stato dei luoghi.

La superficie lorda muri compresi dell'immobile pignorato conforme al titolo abilitativo originario, e cioè la concessione edilizia n° 3/88 rilasciata in data del 22/04/1988, è pari a complessivi 141,30 mq circa mentre la porzione realizzata abusivamente e da demolire è pari a 24,70 mq. Il maggior fabbricato di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di pignoramento è edificato su due piani fuori terra all'angolo tra via Gramsci e via Provinciale, a filo strada rispetto al marciapiede della via Gramsci e in arretramento di qualche metro rispetto alla via Provinciale.

Le altre tre unità immobiliari che costituiscono il fabbricato sono distinte col subalterno 3, subalterno 4, subalterno 5, sono ubicate al piano terra, hanno destinazione d'uso commerciale e hanno accesso indipendente dalla strada ma anche dal cortile condominiale distinto col subalterno 7 comune a tutte le unità immobiliari, con accesso dalla via Gramsci 9.

Dal cortile condominiale invece si accede tramite una scala esterna a due rampe ad un cortile-terrazzo al piano primo che è pertinenza esclusiva dell'unità oggetto di pignoramento distinta col subalterno 2,

Nella stima dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento al punto 1 che segue verrà descritto lo stato attuale rilevato con l'abuso edilizio accertato indicando con la lettera A la porzione di immobile attualmente occupata dall'esecutata e indicando con la lettera B l'altra porzione, attualmente occupata dall'ex coniuge, ma si ribadisce che, non essendo sanabili gli Abusi edilizi sopra evidenziati, l'immobile pignorato al punto 1 sarà valutato dal sottoscritto CTU Ing. Stefano Atzeni come unica unità immobiliare in conformità al titolo abilitativo originario, detraendo dal valore dell'immobile i costi di demolizione della porzione in ampliamento e del ripristino dello stato dei luoghi.

- **La porzione di immobile indicata con la lettera A nella planimetria rilevata dal sottoscritto CTU e allegata alla presente relazione, attualmente occupata dall'esecutata**

è ad uso residenziale con ingresso dal cortile terrazzo al piano primo, ha una pianta regolare rettangolare con affaccio sulla via Gramsci e sul cortile interno, ha una superficie abitabile lorda, muri compresi, pari a 80,00 mq circa, ed è dotata, come risulta dalla numerazione della planimetria allegata alla relazione, personalmente rilevata dal sottoscritto C.T.U., dei seguenti vani:

un ingresso dall'originario vano cucina che attualmente è sempre adibito ad ingresso-cucina-pranzo (vano 1), che di fatto è l'unica zona giorno dell'appartamento che comunica con il lungo corridoio centrale (vano 2) che disimpegna tutti gli altri ambienti quali il vano 7 adibito a bagno/servizio con affaccio sul cortile al piano primo, la stanza da letto matrimoniale (vano 3) che si affaccia sulla via Gramsci tramite una portafinestra con piccolo balconcino profondo circa 30 cm, la stanza da Letto doppia (vano 5) con affaccio sempre sulla via Gramsci tramite una finestra, la stanza da Letto singola (vano 4) che si affaccia sul cortile condominiale interno, ed infine al termine del disimpegno si accede al bagno (vano 6) dotato di finestra con affaccio sul cortile interno.

Il Cortile-terrazzo al piano primo di pertinenza dell'originario subalterno 2 oggetto di pignoramento ha una superficie lorda pari a mq 50,00.

Le finiture interne sono di tipo economico e, a parte alcune macchie di umidità sul soffitto causate da infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura a falde inclinate che impongono quindi un intervento di rifacimento della guaina impermeabile, l'immobile si conserva in condizioni di efficienza, e, nella sua semplicità, soprattutto per la composizione architettonica degli esterni dignitosa e per le rifiniture esterne al di sopra della media rispetto agli standard della zona, l'appartamento può suscitare interesse nel visitatore.

Descrizione degli interni. Le finiture degli interni sono di tipo economico e precisamente:

- tutti i vani sono pavimentati con piastrelle di gres porcellanato di colore rosato di formato medio (circa 40x40) cm con battiscopa di colore marrone scuro;
- le pareti delle stanze da Letto sono intonacate e tinteggiate di colore bianco con spennellate di altro colore con un risultato di dubbia qualità mentre il disimpegno ha un effetto più uniforme e spatolato non di qualità di colore arancio.
- l'ingresso cucina presenta le pareti rivestite con piastrelle 10x10 cm di colore bianco fino a circa 2,00 m. di altezza;
- il bagno 7 ha le pareti rivestite con piastrelle 15x15 cm di colore bianco.
- L'impianto idrico è incassato, e il bagno presenta sanitari in vetrochina bianchi, dotati di rubinetteria con miscelatore.
- L'acqua calda sanitaria è prodotta tramite boyler elettrico.
- il bagno 6 ha le pareti rivestite con piastrelle 20x25 cm circa di colore bianco venato grigio.
- L'impianto idrico è incassato, e il bagno presenta sanitari in vetrochina bianchi della ideal standard, dotati di rubinetteria con miscelatore, ed è presente sia la vasca che il piatto doccia.
- La stanza da letto matrimoniale ha finiture identiche a quelle della zona giorno.
- I soffitti sono intonacati e rasati e tinteggiati di colore bianco.
- Gli infissi esterni sono quelli originari dell'epoca di costruzione dell'unità abitativa in PVC verniciato di colore nero con vetrocamera e dotati di avvolgibile in pvc, di colore chiaro;
- L'ingresso è dotato di portafinestra in PVC verniciato di colore nero con vetrocamera e dotato di avvolgibile in pvc, di colore chiaro.
- Gli infissi interni sono di qualità economica in tamburato di legno verniciato colore marron chiaro dotati di maniglie in ottone brunito.
- L'altezza da pavimento a soffitto è di m. 2,70 circa.
- Le soglie e i davanzali sono in granito.
- L'unità è dotata di impianto elettrico incassato e di impianto citofonico.
- Non è dotata di impianto di riscaldamento.

- E' presente un unico split a parete per la climatizzazione nel disimpegno.
- Il cortile al piano primo comune alla unità B è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato di colore rosso-rosato circa 30x30 come pure la scala a due rampe che porta al cortile condominiale, è dotato di parapetti in muratura intonacati e non tinteggiati.

Descrizione degli esterni. La tipologia del maggior fabbricato di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di stima è di tipo misto residenziale e commerciale, con corpo di fabbrica a filo strada sulla via Gramsci e in arretramento di qualche metro rispetto alla via Provinciale, ed è dotato di locali commerciali al piano terra con cortile condominiale e residenza al piano primo.

Oggi il fabbricato ricade secondo lo strumento urbanistico vigente in Zona B di completamento residenziale.

La composizione degli esterni è tutto sommato discreta rispetto agli standard della zona, con finiture di tipo medio, e presenta la muratura esterna intonacata e tinteggiata di colore rosato con alcune porzioni in blocchi di pietra a vista nel basamento mentre le finestre e portefinestre sono marcate da un riquadro in rilievo intonacato e tinteggiato di colore grigio.

La copertura è caratterizzata da due blocchi con timpano e 2 falde inclinate pronunciate sulla via Gramsci e in modo speculare sulla via Provinciale protette da tegole tipo portoghesi.

Il cortile condominiale con accesso dalla via Gramsci è finito con un battuto di cemento dotato di pozzetti e caditoie per il deflusso delle acque meteoriche.

Osservazioni. Per quanto riguarda la porzione di immobile indicato con la lettera A le finiture interne sono di tipo economico e, a parte alcune macchie di umidità sul soffitto causate da infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura a falde inclinate che impongono quindi un intervento di rifacimento della guaina impermeabile, l'immobile si conserva in condizioni di efficienza sufficiente, e, nella sua semplicità, soprattutto per la composizione architettonica degli esterni dignitosa e per le rifiniture esterne al di sopra della media rispetto agli standard della zona, l'appartamento può suscitare interesse nel visitatore.

- **La porzione di immobile indicata con la lettera B nella planimetria rilevata dal sottoscritto CTU e allegata alla presente relazione, attualmente occupata dal Sig.**

comproprietario per la quota di ½ dell'intero dell'unità originaria, è ad uso residenziale con ingresso dal cortile terrazzo al piano primo, ha una pianta regolare rettangolare con affaccio sulla via Gramsci e sulla via Provinciale ed un balcone ampio ad angolo su dette vie, ha una superficie abitabile lorda, muri compresi, pari a 61,30 mq circa conforme alla originaria concessione edilizia e in più presenta una porzione in ampliamento pari a circa 24,70 mq realizzata abusivamente e da demolire per ripristinare lo stato dei luoghi, ed è dotata, come risulta dalla numerazione della planimetria allegata alla relazione, personalmente rilevata dal sottoscritto C.T.U., dei seguenti vani:

Un ingresso (vano 1), che fa parte dell'ampliamento volumetrico effettuato abusivamente assieme al bagno (Vano 2), che come detto sono da demolire, da cui si accede alla porzione di immobile preesistente e cioè la stanza da Letto matrimoniale (vano 3) e alla zona giorno costituita dal vano 4 dotato di angolo cottura e dall'ambiente (vano 5) attualmente separato tramite una tenda. Un ampio balcone di circa 10,50 mq ad angolo tra la via Gramsci e la Via Provinciale è accessibile dagli ambienti 4 e 5.

Il Cortile-terrazzo al piano primo di pertinenza dell'originario subalterno 2 oggetto di pignoramento ha una superficie lorda pari a mq 50,00.

Le finiture interne sono di tipo economico, la porta di ingresso alla camera da letto provenendo dall'ingresso presenta ancora l'originaria porta finestra a due ante munita di serranda avvolgibile ivi esistente prima dell'ampliamento volumetrico abusivo proprio dato dal nuovo vano ingresso e nuovo bagno. A parte queste considerazioni l'immobile si conserva in condizioni di efficienza, e, nella sua semplicità, soprattutto per la composizione architettonica degli esterni dignitosa e per le rifiniture esterne al di sopra della media rispetto agli standard della zona, l'appartamento può suscitare interesse nel visitatore.

Descrizione degli interni. Le finiture degli interni sono di tipo economico e precisamente:

- La zona giorno costituita dai vani 4 e 5 e la stanza da letto 3 sono pavimentati con piastrelle di gres porcellanato di colore rosato di formato medio (circa 40x40) cm con battiscopa di colore marrone scuro;
- le pareti dei vani 3,4 e 5 sono intonacate e tinteggiate di colore bianco con spennellate di altro colore (alcune pareti della zona giorno con il colore arancio e altre con colore rosato con un risultato non uniforme mentre nella zona notte è presente il colore arancio.
- I soffitti di questi ambienti sono intonacati e tinteggiati.
- l'angolo cottura presenta la porzione di parete tra basi e pensili rivestita con piastrelle 10x10 cm di colore bianco;
- L'ingresso e il nuovo bagno abusivi hanno la copertura con struttura in acciaio e copertura in onduline di alluminio di tipo economico e di facile rimozione.
- il bagno 2 ha le pareti rivestite con tessere di mosaico ceramico con tonalità comprese tra il colore bianco e l'arancio e il pavimento è in gres porcellanato di colore arancio/rosso.
- L'impianto idrico è incassato, e il bagno presenta sanitari in vetrochina bianchi, dotati di rubinetteria con miscelatore.
- L'acqua calda sanitaria è prodotta tramite caldaia a gas alimentata da bombola.
- Il pavimento dell'ingresso è lo stesso del cortile esterno comune alle unità A e B.
- Gli infissi esterni sono quelli originari dell'epoca di costruzione dell'unità abitativa in PVC verniciato di colore nero con vetrocamera e dotati di avvolgibile in pvc, di colore chiaro;
- L'ingresso è dotato di portoncino in PVC verniciato di colore nero;
- La porta interna del bagno è di qualità economica in tamburato di legno verniciato colore marron chiaro dotati di maniglie in ottone brunito.
- L'altezza da pavimento a soffitto è di m. 2,70 circa.
- Le soglie e i davanzali sono in granito.
- L'unità è dotata di impianto elettrico incassato e di impianto citofonico.
- Non è presente alcun impianto di riscaldamento o di climatizzazione.

- Il cortile al piano primo è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato di colore rosso-rosato circa 30x30 come pure la scala a due rampe che porta al cortile condominiale, è dotato di parapetti in muratura intonacati e non tinteggiati.

Descrizione degli esterni. La tipologia del maggior fabbricato di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di stima è di tipo misto residenziale e commerciale, con corpo di fabbrica a filo strada sulla via Gramsci e in arretramento di qualche metro rispetto alla via Provinciale, è dotato di locali commerciali al piano terra, residenza al piano primo e cortile condominiale.

Oggi il fabbricato ricade secondo lo strumento urbanistico vigente in Zona B di completamento residenziale.

La composizione degli esterni è tutto sommato discreta rispetto agli standard della zona, con finiture di tipo medio, e presenta la muratura esterna intonacata e tinteggiata di colore rosato con alcune porzioni in blocchi di pietra a vista nel basamento mentre le finestre e portefinestre sono marcate da un riquadro in rilievo intonacato e tinteggiato di colore grigio.

La copertura è caratterizzata da due blocchi con timpano e 2 falde inclinate pronunciate sulla via Gramsci e in modo speculare sulla via Provinciale protette da tegole tipo portoghesi.

Il cortile condominiale con accesso dalla via Gramsci è finito in battuto di cemento dotato di pozzetti e caditoie per il deflusso delle acque meteoriche.

Osservazioni. Per quanto riguarda la porzione di immobile indicata con la lettera B le finiture interne sono di tipo economico e, a parte alcune finiture mancanti, si conserva in condizioni di efficienza sufficiente, e, nella sua semplicità, soprattutto per la composizione architettonica degli esterni dignitosa e per le rifiniture esterne al di sopra della media rispetto agli standard della zona, l'appartamento può suscitare interesse nel visitatore.

3) *Accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in*

pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- Per l'immobile pignorato al punto 1., Proprietà per la quota pari a 1/2 dell'intero dell'appartamento sito in Comune di Suelli in via A. Gramsci n° 9 piano 1, porzione del maggior fabbricato edificato su due piani fuori terra con accesso da cortile condominiale al piano terra in via A. Gramsci n° 9, è regolarmente censito al censito al N.C.E.U. col Foglio 14 Mapp. 335 sub. 2, vani 7, cat. A/2, Cl 5, Consistenza 7 vani, Sup. catastale Totale 156 mq, Totale escluse aree scoperte 137 mq, Rendita Euro 379,60, l'identificativo dell'immobile indicato in pignoramento è conforme a quello attuale del bene e i dati indicati in pignoramento consentono la sua univoca identificazione.

L'immobile pignorato è stato FRAZIONATO ABUSIVAMENTE in 2 Unità Abitative e in parte AMPLIATO, ma, come risulta dalla nota prot. n. 756 del 01/03/2018 del Responsabile del Servizio dell'ufficio tecnico del Comune di Suelli, gli abusi edilizi eseguiti sull'immobile oggetto di pignoramento non sono sanabili in quanto l'ampliamento planimetrico supera la volumetria massima consentita e non rispetta la distanza minima dai confini, e che pertanto, sta procedendo ad attivare tutte le procedure previste dalla normativa vigente in materia di abusi edilizi al fine di ordinare la demolizione della porzione ampliata e il ripristino dello stato dei luoghi.

Pertanto, non essendo sanabili gli Abusi edilizi sopra evidenziati, l'immobile pignorato al punto 1 sarà valutato dal sottoscritto CTU Ing. Stefano Atzeni come unica unità immobiliare in conformità al titolo abilitativo originario, e cioè la concessione edilizia n° 3 /88 rilasciata in data del 22/04/1988, detraendo dal valore dell'immobile i costi di demolizione della porzione in ampliamento e del ripristino dello stato dei luoghi. Si allegano alla presente relazione la visura e la planimetria catastale dell'immobile pignorato rilasciate al sottoscritto C.T.U. dall'ufficio tecnico erariale, che corrispondono all'originario stato assentito con regolare titolo abilitativo.

4) *Variazioni per l'aggiornamento al catasto ove necessario, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, e accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

Per l'immobile pignorato al punto 1., come detto, non sono necessarie variazioni catastali in quanto la planimetria catastale è conforme al titolo abilitativo originario e il ripristino dello stato dei luoghi ordinato dal Comune per eliminare gli abusi edilizi dovrà riportare l'immobile alla situazione originaria regolarmente assentita e quindi corrispondente alla attuale planimetria catastale.

5) *Destinazione d'uso previsto dallo strumento urbanistico comunale Situazione urbanistica - esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità - eventuale esistenza di abusi edilizi e possibilità di sanarli quantificando altresì i costi di sanatoria.*

Situazione urbanistica - L'immobile pignorato al punto 1., è ad uso civile abitazione, e ricade nel vigente Piano Urbanistico Comunale del COMUNE DI SUELLI in Zona Territoriale Omogenea B, di COMPLETAMENTO RESIDENZIALE, in cui è prevista una densità fondiaria non superiore a 3,00 mc/mq; le pareti finestrate degli edifici devono rispettare, da qualsiasi corpo di fabbrica, la distanza minima di mt 8 e gli edifici possono essere costruiti in aderenza e/o sul confine, oppure devono distaccarsi dai confini di proprietà almeno m. 4 per pareti finestrate e di almeno 3 m. per pareti cieche. La volumetria del maggior fabbricato di cui fa parte l'unità in pignoramento realizzata con regolare concessione edilizia n° 3 /88 rilasciata in data del 22/04/1988 è pari a 1055,80 mc a fronte di 1065 mc consentiti per una superficie del Lotto di mq 355,00.

Catastralmente detta unità risulta costituita quale unità afferente edificata in sopraelevazione alla particella 335 subalterno 1 (già 335 intero), a seguito della dichiarazione di nuova costruzione presentata il giorno 2 giugno 1993 e registrata con il protocollo 4/B1 all'ufficio tecnico erariale.

Eventuale esistenza di abusi edilizi - possibilità di sanarli quantificando altresì i costi di sanatoria

- Nel corso degli accertamenti e accessi effettuati il sottoscritto CTU ha constatato che l'appartamento oggetto di pignoramento indicato al punto 1 censito al N.C.E.U. col Foglio

14 Mapp. 335 sub. 2, porzione del maggior fabbricato edificato su due piani fuori terra, e con accesso dal cortile condominiale in via A. Gramsci n° 9 in Comune di Suelli, è difforme dalla concessione edilizia n° 3 /88 rilasciata in data del 22/04/1988, in quanto è stato frazionato ABUSIVAMENTE in 2 Unità Abitative e in parte ampliato, una attualmente occupata dalla Sig.ra _____ con i figli e l'altra dal Sig. _____, e che risultano presentate al SUAP del Comune di Suelli 2 pratiche edilizie n° 2324 del 2017 e n° 1736 del Gennaio 2018 di frazionamento che sono state dichiarate irricevibili a seguito della mancata presentazione della documentazione integrativa richiesta.

- Il sottoscritto CTU pertanto con nota datata 31/01/2018 prot. n. 336, considerato che i lavori di frazionamento erano stati iniziati e completati in assenza di titolo abilitativo, ha richiesto un Parere Preventivo al Comune di Suelli affinché si esprimesse circa la sanabilità degli abusi edilizi o sulla necessità di ordinare la demolizione della porzione di immobile ampliata e il ripristino dello stato dei luoghi conformemente all'originario titolo abilitativo che prevedeva una unica unità immobiliare, cioè quella descritta in pignoramento.
- Il Responsabile del Servizio dell'ufficio tecnico del Comune di Suelli con nota prot. n. 756 del 01/03/2018 ha dato risposta comunicando che gli abusi edilizi eseguiti sull'immobile oggetto di pignoramento non sono sanabili in quanto l'ampliamento planimetrico supera la volumetria massima consentita e non rispetta la distanza minima dai confini e che pertanto sta procedendo ad attivare tutte le procedure previste dalla normativa vigente in materia di abusi edilizi al fine di ordinare la demolizione della porzione ampliata e il ripristino dello stato dei luoghi.

Pertanto, non essendo sanabili gli Abusi edilizi sopra evidenziati, l'immobile pignorato al punto 1 sarà valutato dal sottoscritto CTU Ing. Stefano Atzeni come unica unità immobiliare in conformità al titolo abilitativo originario, e cioè la concessione edilizia n° 3 /88 rilasciata in data del 22/04/1988, detraendo dal valore dell'immobile i costi di demolizione della porzione in ampliamento e del ripristino dello stato dei luoghi.

6) *Eventuale possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Il bene pignorato al punto punto 1. Deve essere venduto come lotto unico come risulta dalla nota prot. n. 756 del 01/03/2018 del Responsabile del Servizio tecnico del Comune di Suelli.

7) *Indicazione dei nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante se l'immobile è pignorato solo pro quota;*

Eventuale comoda divisibilità e conseguente formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

In caso contrario, stimare l'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobile al punto 1. censito al N.C.E.U. del Comune di Suelli col Foglio 14 Mapp. 335 sub.

2 è pignorato per la quota di proprietà pari ad 1/2 dell'intero dell'esecutata nata

a il , mentre la restante quota pari ad 1/2 dell'intero è di proprietà

di nato a il . L'immobile è loro pervenuto con atto di

compravendita rogito Notaio Antonio Galdiero in data 08/10/2010 rep. 37949/22232, trascritto a

Cagliari il 13/10/2010 ai nn. reg. gen. 33998, reg. part. 21440, per la quota di proprietà pari a ½ pro

indiviso ciascuno in regime di separazione dei beni.

L'immobile pignorato al punto 1. deve essere venduto come lotto unico come risulta anche

dalla nota prot. n. 756 del 01/03/2018 del Responsabile del Servizio dell'ufficio tecnico del

Comune di Suelli. Infatti, non essendo sanabili gli Abusi edilizi sopra evidenziati, l'immobile sarà valutato dal sottoscritto CTU Ing. Stefano Atzeni come unica unità immobiliare in conformità al titolo abilitativo originario, detraendo dal valore dell'immobile i costi di demolizione della porzione in ampliamento e del ripristino dello stato dei luoghi.

8) *Accertamento se l'immobile è libero o occupato e acquisizione del titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifica della registrazione presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; Indicazione della data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, nel caso di contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva;*

L'immobile al punto 1., è allo stato attuale frazionato abusivamente in 2 Unità immobiliari indipendenti dove l'Unità A è attualmente occupata dall'esecutata mentre l'Unità B è attualmente occupata dall'ex marito . I due ex coniugi occupano l'immobile in virtù di atto di compravendita rogito Notaio Antonio Galdiero in data 08/10/2010 rep. 37949/22232, trascritto a Cagliari il 13/10/2010 ai nn. reg. gen. 33998, reg. part. 21440, per la quota di proprietà pari a ½ pro indiviso ciascuno in regime di separazione dei beni.

9) *Acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato;*

Per l'immobile pignorato al punti 1., risulta che e si sono separati consensualmente avanti al Presidente del Tribunale di Cagliari in data 13/11/2013 e risulta in data 29/11/2013 pronunciato il DECRETO DI OMOLOGA SEPARAZIONE CONSENSUALE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI in base al quale risulta che "vivranno separati, con mutuo rispetto, nella casa familiare in corso di divisione, realizzeranno nei prossimi mesi un secondo ingresso, indipendente da quello principale. Ogni coniuge avrà una porzione dell'abitazione, scelta di comune accordo, con la possibilità per i figli di spostarsi liberamente

dall'un genitore o dall'altro."

10) *Indicazione dell'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*

Per l'immobile pignorato ai punti 1., non risulta l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

11) *Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

L'immobile pignorato al punti 1., non risulta gravato da censo, livello o uso civico;

12) *Determinazione del valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

Valutazione. Immobile pignorato al punto 1. L'immobile pignorato al punto 1 è stato valutato dal sottoscritto CTU Ing. Stefano Atzeni come unica unità immobiliare in conformità al titolo abilitativo originario e cioè la concessione edilizia n° 3 /88 rilasciata in data del 22/04/1988, e agli attuali dati catastali che lo identificano, detraendo dal valore dell'immobile i costi di demolizione della porzione in ampliamento e del ripristino dello stato dei luoghi, come da nota prot. n. 756 del 01/03/2018 del Responsabile del Servizio dell'ufficio tecnico del Comune di Suelli.

Per la determinazione del valore venale all'attualità dell'Unità immobiliare si è adottato il criterio di stima sintetica.

- Le caratteristiche di localizzazione sono discrete poichè l'immobile, si trova al centro di Suelli, nelle immediate vicinanze dei vari servizi essenziali, quali farmacie, centri commerciali e servizi pubblici.
- Le caratteristiche di posizione, cioè di panoramicità e luminosità, sono buone grazie al fatto che l'immobile si sviluppa all'angolo tra la via Gramsci e la Via Provinciale, si affaccia inoltre sull'ampio cortile condominiale, ed è ben distanziato dagli immobili che lo fronteggiano.
- Le caratteristiche tipologiche sono quelle tipiche di epoca recente dei piccoli paesi con corpo del maggior fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato edificato su 2 piani fuori terra e con cortile condominiale.
- Le caratteristiche di produttività sono modeste considerata la domanda di beni semi indipendenti con queste caratteristiche, e, pertanto, il fabbricato può essere appetibile solo limitatamente al mercato edilizio locale.

Stima sintetica. Si è adottato un criterio di stima sintetica con riferimento all'offerta del mercato locale di beni analoghi di cui fosse noto *il prezzo a mq* di superficie lorda muri compresi del fabbricato.

Da ricerche condotte presso agenzie immobiliari e operatori economici del settore, tenendo conto inoltre delle valutazioni fornite dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio, e valutate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene da stimare si sono accertati i seguenti valori medi all'attualità al mq di superficie coperta, muri compresi, che tengono conto dello stato in cui si conserva l'immobile:

- **Al mq di superficie coperta, muri compresi:** € 660,00/mq
- **Al mq di cortile al p. primo di pertinenza dell'immobile:** 0,1x € 660,00/mq
- **Al mq di balcone:** 0,2x € 660,00/mq

La superficie lorda dell'immobile al piano primo, muri compresi, è pari a circa 141,30 mq.

La superficie lorda del cortile al p. primo di pertinenza dell'immobile è pari a circa 50,00 mq.

La superficie del balcone è pari a circa 10,5 mq.

Il valore venale dell'immobile pignorato al punto 1 comprensivo del cortile di pertinenza al piano primo risulta, pertanto, pari a:

€ 660,00/ mq x (141,30 + 0,1 x 50,00 + 0,2x10,50) mq = € 660,00/ mq x (141,30 + 5,00 + 2,1) = € 660,00/mq x 148,4 mq= Euro 97.944,00;

A DEDURRE:

- Costi per Demolizione del Volume abusivo e ripristino dello stato dei luoghi conformemente al titolo abilitativo originario, stimato con prezzi di mercato come da Computo metrico di massima allegato redatto dal sottoscritto CTU = Euro 4.200,00 + iva.
- Onorari del professionista incaricato per la presentazione della pratica edilizia di Demolizione del Volume abusivo e ripristino dello stato dei luoghi conformemente al titolo abilitativo originario presso il Comune di Suelli: (a stima)= € 1.500,00 + iva e c.n.p.a.i.a..

Il valore di mercato dell'immobile dedotti i costi necessari per la Demolizione del Volume abusivo e ripristino dello stato dei luoghi è pari a € 97.944,00 - € 5.700,00 = € 92.244,00 (novantaduemiladuecentoquarantaquattro/00).

Il valore della quota pari a ½ dell'intero di proprietà della esecutata Masala Silvia è pertanto pari a € 46.122,00 (quarantaseimilacentodue/00).

13) *Informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Relativamente al maggior fabbricato di cui fa parte l'immobile, non risulta costituito un Condominio e, non risultano spese di natura condominiale.

Il sottoscritto CTU, in base ai limiti del proprio incarico, relativamente al quesito non è potuto venire a conoscenza di altre informazioni e non ha potuto fornire ulteriori elementi.

14) *Predisposizione quale allegato autonomo dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile pignorato*

E' stato redatto e allegato alla presente Relazione l'Attestato di Prestazione Energetica dell'unità originaria oggetto di pignoramento sito in Comune di Suelli in via A. Gramsci n° 9 piano 1 e censita al N.C.E.U., col Foglio 14 Mapp. 335 sub. 2, vani 7, cat. A/2.

Allegati:

- ALLEGATO N. 1 Planimetria dello stato attuale dell'immobile in pignoramento rilevata e disegnata dal C.T.U.,
- ALLEGATO N. 2 Planimetria catastale del bene pignorato.
- ALLEGATO N. 3 Visura catastale del bene pignorato.
- ALLEGATO N. 4 Computo metrico estimativo lavori di demolizione opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi.
- ALLEGATO N. 5 Richiesta al Comune di Suelli di Parere Sanabilita' Abusi Edilizi
- ALLEGATO N. 6 Parere del Responsabile del Servizio del Comune di Suelli su Abusi Edilizi
- ALLEGATO N. 7 Verbale Sopralluogo n°2 Suelli 10_07_2017
- ALLEGATO N. 8 Verbale Sopralluogo n° 3 Suelli 28_07_2017
- ALLEGATO N. 9 Ispezione ipotecaria del 22/11/2017 presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari,
- ALLEGATO N. 10 Omologa Separazione Coniugi -
- ALLEGATO N. 11 Documentazione fotografica n. 15 foto in 5 A4;
- ALLEGATO N. 12 Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile;

Cagliari, 23/05/2018

Il consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Stefano Atzeni